



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Rygårds Alle 11 ApS

c/o De forenede Ejendomsselskaber A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 32 74 07

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Rygårds Alle 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juni 2022

### Direktion

Henrik Jensen

Chalotte Köhne

### Bestyrelse

Steffen Ebdrup  
Formand

Hans Christian Hansen

Chalotte Köhne

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Rygårds Alle 11 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rygårds Alle 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabyhøj, den 27. juni 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rygårds Alle 11 ApS c/o De forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 32 74 07
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, Formand Hans Christian Hansen Chalotte Köhne
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen Chalotte Köhne
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været at besidde og udlejematr. Nr. 15 CV, Gentofte, beliggende Rygårds Allé 11, 2900 Hellerup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme fra kostpris princip til dagsværdi princip. Der henvises til omtale heraf i anvendt regnskabspraksis.

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 1.683 mod kr. 1.305.528 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 3.122.091 mod kr. 4.973.359 sidste år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rygårds Alle 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i år valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens opfattelse at den nye regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den regnskabsmæssige konsekvens af praksisændringen for sammenligningstillene betyder, at egenkapitalen 1. januar 2020 forøges med kr. 44.598.650 og at aktiverne pr. 1. januar 2020 forøges med kr. 56.438.821. Den udskudte skatteforpligtelse 1. januar 2020 forøges med kr. 11.840.171.

Sidste års resultat forbedres med kr. 5.319.1222 før skat og kr. 4.113.119 efter skat. Egenkapitalen forøges således med kr. 4.113.119 pr. 31. december 2020.

Indeværende års resultat forbedres med kr. 4.303.122 før skat og kr. 3.356.434 efter skat. Egenkapitalen forøges således med kr. 3.356.434 pr. 31. december 2021.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.683</b>	<b>1.305.528</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.011.000	5.027.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-10.001</u>	<u>-20.216</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.002.682</b>	<b>6.312.312</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-880.591</u>	<u>-1.338.953</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.122.091</u></b>	<b><u>4.973.359</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	51.633.480	0
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overføres til overført resultat	0	3.473.359
Disponeret fra overført resultat	<u>-48.511.389</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.122.091</u></b>	<b><u>4.973.359</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	71.250.000	67.239.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.250.000</u>	<u>67.239.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>71.250.000</u></b>	<b><u>67.239.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	16.608	0
Tilgodehavender i alt	<u>16.608</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	0	3.243.574
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.608</u></b>	<b><u>3.243.574</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.266.608</u></b>	<b><u>70.482.574</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.481.860	53.993.249
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.606.860</b>	<b>55.618.249</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.427.097	12.546.508
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.427.097</b>	<b>12.546.508</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	71	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.795	14.080
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.432.532
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	268.254
Anden gæld	52.195.785	602.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.232.651	2.317.817
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.232.651</b>	<b>2.317.817</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.266.608</b>	<b>70.482.574</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	5.921.240	800.000	6.846.240
Korrektion som følge af ændret praksis	0	44.598.650	0	44.598.650
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	125.000	50.519.890	800.000	51.444.890
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.473.359	1.500.000	4.973.359
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	53.993.249	1.500.000	55.618.249
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-48.511.389	0	-48.511.389
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	51.633.480	0	51.633.480
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-51.633.480	0	-51.633.480
	<b>125.000</b>	<b>5.481.860</b>	<b>0</b>	<b>5.606.860</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	3.417
Andre finansielle omkostninger	10.001	16.799
	<b>10.001</b>	<b>20.216</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	268.258
Årets regulering af udskudt skat	880.591	1.070.695
	<b>880.591</b>	<b>1.338.953</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	11.180.981	11.180.981
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>11.180.981</b>	<b>11.180.981</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	56.058.019	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	51.031.019
Årets opskrivning	4.011.000	5.027.000
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>60.069.019</b>	<b>56.058.019</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	-5.407.802
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	5.407.802
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>71.250.000</b>	<b>67.239.000</b>

### Dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af et igangværende udviklingsprojekt baseret på vedtaget lokalplan. Værdiansættelsen af projektet er baseret på ledelsens kendskab til udvikling af lignende projekter samt opgjort byggeretsværdi pr. m<sup>2</sup> der er beregnet ud fra anslået markedsværdi på lignende ejendomme i området og byggeomkostninger inkl. udviklingsrisiko pr. m<sup>2</sup> ud fra erfaringer med lignende projekter.

Følsomhedsberegning:

En ændring af af byggeretsværdien pr. m<sup>2</sup> med -5% vil medføre en ændring af dagsværdien på byggeretterne med kr. -3.562.639.